



Niederschrift

5. Plenarsitzung des Gemeinderates
17. Dezember 2024, 15:30 Uhr
öffentlich
Bürgersaal, Rathaus am Marktplatz
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

Punkt 17 der Tagesordnung: Mietspiegel für die Stadt Karlsruhe 2025 Vorlage: 2024/1304

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt von dem vorliegenden Mietspiegel für die Stadt Karlsruhe Kenntnis und erkennt ihn als qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB an. Der Mietspiegel 2025 tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitliche Zustimmung (41 Ja, 2 Nein)

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 17 zur Behandlung auf.

Stadtrat Löffler (GRÜNE): Wir nehmen hier den Mietspiegel zur Kenntnis, und mit unserem heutigen Beschluss machen wir ihn auch zu einem qualifizierten Mietspiegel. Damit wird aus diesem nüchternen Zahlenwerk zumindest einmal eine Leitplanke für die Karlsruher Bürger*innen, aber auch für die Vermieter*innen. Das ist nämlich so, dass in dem Mietspiegel sich durchaus alle Parteien in einem sehr umfangreichen Verfahren zu diesem gemeinsamen Zahlenwert bekennen und diese gemeinsame Zahlenwerk auch anerkennen.

Wir möchten an der Stelle auch der Verwaltung danken, die sich noch einmal intensiv mit den Lagekriterien auseinandergesetzt hat, also ob in der Lage der Wohnung bezüglich Lärm und Mikroklima vielleicht ein neues Kriterium liegt. Das ist ein Anliegen, das wir bei der letzten Befassung des Mietspiegels mit eingebracht haben. Wir können mit der Schlussfolgerung der Verwaltung aber auch mitgehen, dass diese Themen in der Zentralität der Lage durchaus schon ausreichend berücksichtigt worden sind.

So weit, so gut, dann könnte man die Debatte eigentlich beenden, weil wir dieses dann doch vielleicht nüchterne Zahlenwerk zur Kenntnis nehmen. Aber eigentlich müssen wir doch diese Vorlage auch dazu nutzen, darüber nachzudenken, welche Schlussfolgerungen wir denn daraus ziehen, welche Impulse wir vielleicht auch setzen wollen, welche Impulse der Mietspiegel bieten kann. Im ersten Moment ist es tatsächlich seine Funktion als qualifizierter Mietspiegel, dass er die Mieter*innen ermächtigt, auch nach dem Abschluss eines

Mietvertrages die Kriterien ihrer Wohnung zu überprüfen und auf die Vermieter*innen noch einmal zuzugehen, falls Diskrepanzen zwischen dem abgeschlossenen Mietvertrag und dann der Bewertung der Punkteskala nach dem Mietspiegel auftreten. Das ist durchaus ein Aspekt, der öffentlich bekannt gemacht werden sollte. Es gibt mit dem Mieterverein, die dieses Werk auch mittragen, durchaus auch eine kompetente Beratungsinstitution, die auch in der Formulierung von entsprechenden Briefen unterstützen können, damit Mieter*innen auch zu ihrem Recht kommen, dass die Miete ihrer Wohnung noch einmal überprüft wird, so wie es das Bundesgesetz auch vorsieht. Das ist durchaus auch relevant. Da sind noch ein paar Zahlen zu nennen, auf die wir vielleicht achten müssten, denn die Angebotsmieten, das ist jetzt sehr gut, dass die einmal dargestellt sind, liegen in den letzten Jahren circa 50 Prozent über den Mieten nach Mietspiegel. Ob das jetzt immer eins zu eins auf die jeweilige Wohnung zutrifft, ist damit nicht gesagt. Es zeigt sich aber durchaus eine Tendenz, die da ist, und eine Tendenz, die sich auch in der Betrachtung der letzten Mietspiegel widerspiegelt.

Seit 2014 haben wir nämlich eine Steigerung von 35 Prozent bei den Durchschnittsmieten in Karlsruhe. Das ist durchaus ein Betrag, der uns Sorge machen sollte, der nämlich vielen Menschen, vielen Haushalten Sorge macht, wie sie am Ende des Monats noch über die Runden kommen, wenn sie am Anfang des Monats schon so viel von ihrem Gehalt für die Miete zahlen müssen. Das sind eigentlich die Herausforderungen, das sind eigentlich die Schlussfolgerungen, die nach diesem formalen Zahlenwerk noch für uns weiter bestehen.

Stadtrat Pfannkuch (CDU): Wir hatten schon immer einen qualifizierten Mietspiegel. Das ist jetzt nichts Neues. Ich glaube, in unserem Raum, meiner Beobachtung jedenfalls, entspricht es nicht, dass wir hier verstärkt Situationen haben, wo Vermieter über dem Mietspiegelpreis bewusst sich maßlos darüber hinwegsetzen. Da wird jetzt eine Stimmung oder etwas produziert, was meines Erachtens nicht der Realität entspricht. Aber ungeachtet dessen ist klar, dass wir jetzt mit der Durchschnittsmiete bei 9,63 Euro liegen. Mal sehen, wann wir da die 10 durchbrechen. Das ist ein Wort und zeigt eindeutig, dass wir, was den Markt angeht, einfach zu wenig Wohneinheiten haben. Da müssen wir jetzt auch langsam einmal Farbe bekennen. Wir müssen etwas dagegen tun.

Natürlich kann man sagen, wir haben Bebauungspläne, die kommen irgendwann einmal, aber sie stecken alle noch irgendwo so im Schlamm, und wir wissen nicht, wann sie denn richtig erwartbar umsetzbar sind und dann auch wirklich gebaut wird. Also da geht noch viel ins Land, und deshalb werden wir wahrscheinlich auch nicht umhinkommen, andere Flächen, zusätzliche Flächen in den Blick zu nehmen, denn nur so schaffen wir es, diese Entwicklung beim Mietpreis in den Griff zu kriegen.

Um das gleich vorweg zu sagen, wer mit Kappungsgrenzen jetzt wieder argumentiert, wer einen Mietpreisdeckel gerne hätte, der täuscht sich, denn mit Mietpreisdeckel schaffen wir keinen Wohnraum. Das muss man einmal verstehen, denn wir brauchen Investoren, die bereit sind, in neuen Wohnraum zu investieren. Das ist die Botschaft, die der neue Mietspiegel, für den wir danken, gibt.

Stadtrat Dr. Huber (SPD): Ich glaube, keiner hier im Raum würde anzweifeln, wenn ich sage, dass die adäquate Wohnraumversorgung eine der drängendsten Fragen unserer Bürgerinnen und Bürger in dieser Stadt sind. Dieser Mietspiegel zeigt schwarz auf weiß, dass es kein subjektives Empfinden der Bürgerinnen und Bürger ist, sondern dass es sich

nachweisen lässt, dass wir tatsächlich ein Wohnraumproblem haben. Das ist kein Karlsruher Spezifikum, das wissen wir alle, das zeigt auch der Mietspiegel. Im Vergleich mit anderen Städten stehen wir teilweise noch relativ moderat da, aber nichtsdestotrotz ist es natürlich ein reelles Problem, das wir angehen müssen.

Die Probleme, die dazu führen, die sind vielfältig. Ich brauche gar nicht so arg viel dazu zu sagen, aber wir wissen alle, hohe Bevölkerungsdichte, wenig Flächen, haben wir gerade schon gehört. Schwierige Lage auf dem Wohnungsbaumarkt kommt jetzt noch hinzu. Die Kapitalmärkte sind unberechenbarer geworden, das kommt noch mit dazu. Jetzt kommen noch die knappen öffentlichen Kassen. Bund und Land hinken genauso ihren Erwartungen hinterher, den teilweise sehr hochgesteckten Zielen. Es ist sehr vielfältig. Und schön am Mietspiegel ist, dass wir diese Probleme jetzt quantifizieren können und dass wir den Mieterinnen und Mietern, da stimme ich dem Kollegen Löffler zu, auch die Möglichkeit einer Argumentationshilfe an die Hand geben, auch sich zu orientieren auf diesem Markt, um zu erkennen, wo sie eigentlich stehen.

Es gibt keine Wunderwaffe, um den Wohnungsmarkt zu entspannen. Das wissen wir auch. Wir haben uns intensiv beschäftigt, wir haben einen sehr umfassenden Bericht hier erarbeitet, der diese eine Wunderwaffe nicht identifiziert, aber es gibt viele kleine Stellschrauben, und ich finde, eine Stellschraube hat jetzt dieser vorliegende Mietspiegel noch einmal klar identifiziert, und das sind die Wohngemeinschaften, die wir in Karlsruhe haben. Wir haben 42.000 Studierende, davon wohnt ungefähr die Hälfte hier in Karlsruhe, und wir haben 12,2 Prozent, das ist eine Zahl, die mich selbst auch überrascht hat, unserer Wohnungen, die in WGs genutzt werden. Grundsätzlich lässt sich gegen WGs ja überhaupt nichts Schlechtes sagen. Es ist manchmal eine sehr effiziente Wohnraumnutzung, aber man muss auch anerkennen, dass die WGs in Miete im Schnitt 1 bis 2 Euro über den normalen Wohnungen liegen und damit die ortsüblichen Vergleichsmieten nach oben gezogen werden. Wenn man sich jetzt die Zahlen noch ein bisschen mehr anguckt, dann sieht man, wir in Karlsruhe haben tatsächlich auch bei den Studierendenwohnungen ein echtes Problem. Nur jeder zehnte Student in Karlsruhe oder Studierende kann auf einen Wohnheimplatz zurückgreifen. In anderen Städten sieht es anders aus. Sogar in der Landeshauptstadt, mit der wir uns nicht immer gerne vergleichen, aber sogar da sind wir bei 16 Prozent Versorgungsrate, in Heidelberg sogar bei 22 Prozent. Das heißt, dieser Mietspiegel hat noch einmal einen weiteren Handlungsraum ganz klar aufgemacht, und das sind die Wohngemeinschaften.

Am Ende geht es darum, dass wir im kommenden Jahr wieder mit einer hohen Priorität uns dem Thema Wohnraumschaffung zuwenden und auch dass Studierendenwohnen ganz klar in den Fokus nehmen.

Stadtrat Dr. Schmidt (AfD): Herr Löffler hat am Anfang vieles Richtige gesagt. Auch wir sind als Fraktion mehrheitlich der Meinung, dass es gut ist, dass wir einen Mietspiegel haben, einfach weil er den Markt transparent macht, sowohl für Vermieter als auch für Mieter, aber bei den anderen Dingen, die gesagt wurden, muss ich doch widersprechen. Also zu folgern, dass, weil die Angebotsmieten höher sind als die tatsächlichen Mieten, dass das an der vermeintlichen Absicht der Vermieter liegt, höhere Preise zu erzielen, als der Mietspiegel hergibt, das finde ich doch sehr gewagt. Wir müssen nämlich sehen, wenn eine neue Wohnimmobilie fertiggestellt wird und neu auf den Markt kommt, dann müssen die Vermieter inzwischen 20 Euro pro Quadratmeter an Miete generieren, einfach weil durch

Betreiben der GRÜNEN, aber mit Unterstützung aller anderen Parteien, die Auflagen für den Wohnungsbau, für Neubauten sehr stark nach oben geschraubt wurden, was Dämmung und so weiter angeht. Das heißt, wenn eine Wohnung neu auf den Markt kommt, in neu gebautes Wohngebäude, dann muss die Miete viel höher sein als die, die wir hier durchschnittlich in Karlsruhe haben. Das ist die Auswirkung Ihrer Politik als GRÜNE, die dazu führt, dass die Menschen für neue Wohnungen immer deutlich mehr Miete bezahlen müssen als bisher, und die auch dazu führt, dass keine neuen Wohnungen mehr gebaut werden, weil es in der gegenwärtigen wirtschaftlichen Situation absehbar ist für viele Investoren, dass sie gar nicht mehr die Mieter finden, die ihnen diese hohen Mieten bezahlen können. Das gehört nämlich auch zur Wahrheit dazu. Und hier bei der Berücksichtigung der tatsächlichen Angebote und bei dem, was eben dazukommt, da wird dann diese Realität sichtbar.

Ebenfalls kann man erkennen aus diesem Mietspiegel im Vergleich zu den anderen Städten, was man in Abbildung 5 der Vorlage sieht, dass wir als Stadt Karlsruhe günstiger sind, was die Miete angeht, als Heidelberg oder Freiburg. Gerade weil vorhin vonseiten der SPD auf das studentische Wohnen hingewiesen wurde. Unsere Mieten sind günstiger als in anderen Universitätsstädten. Vor dem Hintergrund müssen wir weiterhin daran arbeiten, dass es günstigen Wohnraum gibt, aber dazu gehört aus unserer Sicht auch, dass die ganzen Regeln und Auflagen, die für Neubauten einzuhalten sind, unter die Lupe genommen werden müssen, weil es bringt nichts, Wohnungen zu bauen, die sich keiner leisten kann.

Stadtrat Hock (FDP/FW): Der Vortrag von meinem Kollegen Dr. Huber war sehr gut. Da kann sich meine Fraktion in vielen Punkten anschließen. Auch der Kollege Pfannkuch hat vieles genannt, was der Mietspiegel hergibt und wo unsere Baustellen in unserer Stadt sind. Nur wir müssen bauen. In einer Haushaltsrede habe ich einmal gesagt, gegen das und den Mangel an Wohnraum kann man nur mit bauen, bauen, bauen entgegenwirken. Jetzt sind wir an einem Punkt, und Sie hatten es auch gesagt, natürlich die Kapitalmärkte geben im Moment das nicht so her, aber einen Stellschrauber haben wir auf jeden Fall, Herr Oberbürgermeister, das geht an Sie, wir haben in dieser Stadt noch Baugebiete, ich nenne das C-Areal, wo ich von Ihnen erwarte, Herr Oberbürgermeister, dass die Stadt Karlsruhe in diesem Bereich sich nicht ausklinkt, sondern in diesem für die Stadt und ihre Stadtentwicklung und für das Bauen in der Stadt wichtigen Areal jetzt in Zukunft auch dahinterklemmt, dass der Zug nicht an der Stadt Karlsruhe vorbeifährt. Ich sage es Ihnen ganz ehrlich, wenn wir dieses Gebiet bekommen könnten und dort eine Entwicklung hinbekommen, wird vieles auf dem Wohnungsmarkt etwas entspannter zugehen in nächster Zeit.

Deshalb, lieber Gemeinderat und liebe Kolleginnen und Kollegen, ich hoffe, dass der OB und seine Verwaltung genau hinhört und die Gespräche jetzt schon führt, bevor wieder ein anderer sich diesen Kuchen unter den Nagel reißt.

Stadträtin Berghoff (Die Linke): Der Mietspiegel ist ein Instrument zur Orientierung. Aber für wen? Klar, Mieter*innen haben die Möglichkeit, nachzusehen, ob ihre Miete fair ist, ob eine anstehende Erhöhung rechens ist. Aber sind wir einmal ehrlich, die wenigsten Mieter*innen machen das, zum einen, weil sie Angst haben, ihre Wohnung zu verlieren, wenn sie sich mit ihrem Vermieter anlegen, zum anderen, weil sie gar nicht wissen wie. Solange es keine öffentliche Stelle gibt, die hier Unterstützung bietet, die Mietpreisverstöße aktiv aufdeckt und ahndet, ist und bleibt der Mietspiegel in dieser Form ein Instrument, das lediglich für Vermieterseite wirklich von Nutzen ist.

Ich kann mich heute inhaltlich leider nur auf die Vorlage beziehen, aber da gibt es durchaus Details, über die zu einem späteren Zeitpunkt noch einmal gesprochen werden müsste, aber auch die Vorlage reicht aus. Was uns da aufstößt, ist die Tatsache, dass Wohngegenden, die bioklimatisch und im Hinblick auf Lärm besonders belastet sind, als gute bis sehr gute Lage ausgewiesen sind und eben auch entsprechend hohe Durchschnittsmieten aufweisen. Kurz je lauter und heißer, desto teurer. Allein das führt doch den Faktor der Lagebewertung an sich ad absurdum. Fraglich ist, ob Gegenmaßnahmen, wie der Bebauungsplan „Grünordnung Klimaschutz“ oder der Lärmschutzplan, den wir begrüßen, nicht künftig eine zusätzlich verteuernde Wirkung haben. Ähnlich verhält es sich bei den Faktoren energetische Beschaffenheit und insbesondere Barrierefreiheit. Besonders letzteres ist ein Merkmal, das nicht mit Komfortausstattung gleichgesetzt werden sollte, sondern für viele Mieter*innen dringend notwendig ist und somit eine Selbstverständlichkeit sein muss.

Der Mietspiegel ist nach gesetzlichen Vorgaben erstellt und erfüllt, ich zitiere, alle seitens des Bundes empfohlenen Standards, ist in seiner jetzigen Form aber nichts anderes als eine Anleitung zur Mieterhöhung per Gesetz. Für einen fairen Mietspiegel müssen alle Wohnungen für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt werden, und zwar im bundesweiten Vergleich. Wohnen ist ein Grundrecht, das wissen wir hier alle. Und Wohnen ist gleichzeitig eines der drängendsten Probleme unserer Zeit und für viele auch ein Armutsfaktor und auch in Karlsruhe. Hier müssen wir deutlich mehr tun, und es braucht dringend eine Anlaufstelle und Kontrollinstanz, die aktiv im Sinne der Mieter*innen agiert und Verstöße ahndet.

Stadträtin Döring (KAL): Der Karlsruher Mietspiegel ist ein auf vielen Ebenen hilfreiches Instrument, die dort genannten Parameter bewerten Wohnraum auch auf vielfältige Art und Weise. Es zeigt sehr gut, wie sich unterschiedliche Faktoren auf Mietpreise auswirken, manchmal mit scheinbar überraschenden Ergebnissen, die bei genauer Betrachtung dann aber vielleicht doch nicht so überraschend sind. Hier spielen auch Ausstattungsmerkmale eine Rolle, und die Kollegin Berghoff hat eben schon darauf hingewiesen, besonders auch Barrierefreiheit wird hier als positives Ausstattungsmerkmal wahrgenommen, das letztendlich aber zu einer Erhöhung von Mietpreisen führt. Wir sehen also, dass hier Bedarf an barrierefreiem Wohnraum da ist, dass Menschen sich eine entsprechende Ausstattung wünschen, weil barrierefreier Wohnraum für viele Menschen Erleichterungen mit sich bringt. Barrierefreier Wohnraum ist attraktiver Wohnraum. Die Frage ist jetzt allerdings, führt diese erhöhte Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum dann letztendlich dazu, dass Menschen, die aufgrund einer Behinderung dringend diesen barrierefreien Wohnraum benötigen, diesen dann nicht mehr bezahlen können. Die Karlsruher Liste setzt sich seit sehr vielen Jahren dafür ein, mehr barrierefreien Wohnraum zu schaffen, auch in unterschiedlichen Größen der Wohnungen. Und wir sind auch der Meinung, dass dieser Wohnraum zunehmend als sozial gebundener Wohnraum zur Verfügung stehen muss.

Stadtrat Kalmbach (FÜR): Für mich stellt sich nur die Frage, nachdem so viel Kluges schon gesagt worden ist, was können wir daraus lernen. Und es ist zum ersten Mal sehr positiv, dass wir bei einem Durchschnitt von 9,63 Euro sagen können, dass wir in Karlsruhe richtig gut dastehen. Dazu möchte ich auch sagen, dass dämpfend in Karlsruhe sicher dazu kommt, dass wir eine gute Mixtur haben aus Wohnungsbaugenossenschaften, Gesellschaften, Volkswohnungen und Privateigentum. Diese Mixtur ist wichtig, dass wir die erhalten.

Das bedeutet, dass wir auch vonseiten der Volkswohnung unsere Anstrengungen beibehalten müssen, zu bauen und weiter Wohnraum zu schaffen. Das ist das eine.

Das andere, im Vergleich zu Mannheim wird gesagt, dass Mannheim deswegen besser da steht als Karlsruhe, weil man dort viel bauen kann. Das wurde jetzt schon x-mal angesprochen, aber ich möchte trotzdem noch einmal betonen, wir müssen bauen. Wenn wir sagen, wir müssen bauen, dann müssen wir auch Konsequenzen ziehen. Die sind wir bis jetzt nicht bereit zu ziehen. Deswegen muss es unser Thema werden, was sind die Konsequenzen, wenn wir sagen, wir müssen bauen. Und das wäre das Thema für das nächste Jahr.

Der Vorsitzende: Wir kommen damit zur Abstimmung, und zwar ab jetzt. – Damit ist der Mietspiegel mit großer Mehrheit als entsprechende Grundlage angenommen, vielen Dank.

Wir machen jetzt eine Pause bis 17:35 Uhr. Ich bitte, dass wir ein bisschen lüften, und dann setzen wir die Sitzung fort, vielen Dank.

(Unterbrechung der Sitzung von 17:10 Uhr bis 17:35 Uhr)

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –
3. Januar 2025